



Kanton Glarus
Gemeinde Glarus Süd

Baureglement (BauR)

Beschlussfassung nach Art. 27 RBG

1. öffentliche Auflage vom: 11. März 2016 – 09. April 2016

2. öffentliche Auflage vom: 16. September 2016 – 15. Oktober 2016

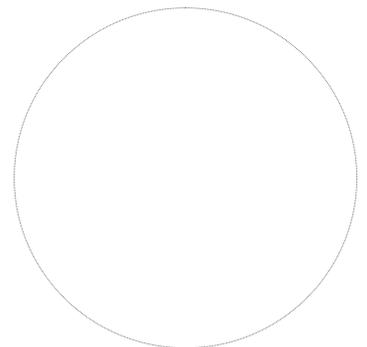
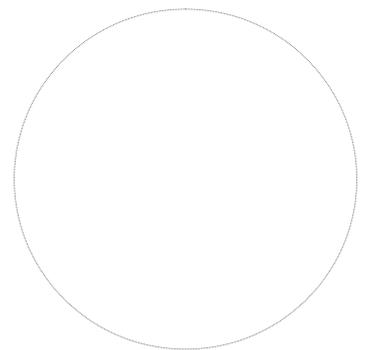
Von der Gemeindeversammlung genehmigt am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegemeinschafter:

Vom Departement Bau und Umwelt genehmigt am:

Robert Marti, Regierungsrat:



Inhalt

1.	Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1	Geltungsbereich und Zweck	1
Art. 2	Baubehörde, Bauverwaltung	1
Art. 3	Kommissionen, Gestaltungskommission, Beratungen	1
Art. 4	Sicherung Baulandverfügbarkeit	2
Art. 5	Sicherung Baulandverfügbarkeit: Rückfallklausel	3
Art. 6	Grundlagen	3
Art. 7	Förderung	4
2.	Kommunale Richtplanung	4
Art. 8	Organisation, Zuständigkeiten	4
3.	Zonenvorschriften	4
Art. 9	Bauweise	4
Art. 10	Bestandesgarantie innerhalb der Bauzone (Hofstatt)	5
Art. 11	Nachweis und Sicherung der haushälterischen Bodennutzung	6
Art. 12	Nutzungsetappen	6
Art. 13	Zonenschema	7
3.1	Bauzonen	8
Art. 14	Dorfkernzone	8
Art. 15	Wohnzone	8
Art. 16	Spezialzone Wohnen, Ferienhauszone	8
Art. 17	Villenzone	8
Art. 18	Mischzone Wohnen und Arbeiten	9
Art. 19	Hotelzone	9
Art. 20	Gewerbezone	10
Art. 21	Arbeitszone	10
Art. 22	Mischzone Industrieareal	11
Art. 23	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	11
Art. 24	Zone für Sport und Intensiverholung	11
Art. 25	Zone für touristische Einrichtungen	11
Art. 26	Freihaltezone	12
Art. 27	Grünzone	12
Art. 28	Sonderbauzone	12
Art. 29	Lagerzone	12
Art. 30	Parkierungszone	13
3.2	Landwirtschaftszone	13
Art. 31	Landwirtschaftszone	13
3.3	Weitere Zonen (Nichtbauzone)	13
Art. 32	Zone für künftige bauliche Nutzung	13
Art. 33	Campingzone	13
Art. 34	Abbau- und Deponiezone	14
Art. 35	Wintersportzone	14
Art. 36	Zone für Sport und Extensiverholung	15

3.4	Schutzzonen	15
Art. 37	Naturschutzzone	15
Art. 37.1	Landschaftsschutzzone	16
Art. 37.2	Ortsbild- und Umgebungsschutzzone	16
Art. 37.3	Gefahrenzonen	17
4.	Überbauungsplan	17
Art. 38	Überbauungsplanpflicht	17
Art. 39	Überbauungsplanpflicht mit besonderen Zielen	18
Art. 40	Abweichungen von der Regelbauweise	18
Art. 41	Zuständigkeit	19
5.	Bauvorschriften	19
5.1	Begriffsbestimmungen	19
Art. 42	Zulässige Masse für Begriffe nach BauV	19
Art. 43	Gebäudelänge	20
Art. 44	Grenzabstände	20
Art. 45	Gesamthöhe und traufseitige Fassadenhöhe	20
5.2	Anforderungen an Bauten und Anlagen	21
Art. 46	Gute Gesamtwirkung	21
Art. 47	Schützenswerte Bauten	21
Art. 48	Dachgestaltung	22
Art. 49	Einfriedungen, Pflanzungen	23
Art. 50	Terrainveränderungen	23
Art. 51	Reklamen, Antennen	23
Art. 52	Sicherheit und Hygiene	23
Art. 53	Solaranlagen	24
Art. 54	Immissionen bei Bauarbeiten	24
6.	Erschliessungsvorschriften	24
Art. 55	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	24
Art. 56	Garagen und Ausfahrten	25
Art. 57	Erschliessung	25
Art. 58	Schneeräumung	25
7.	Baubewilligungsverfahren	26
Art. 59	Anzeigepflicht	26
Art. 60	Meldeverfahren	26
Art. 61	Beseitigungsrevers	26
8.	Schlussbestimmungen	26
Art. 62	Vollzug	26
Art. 63	Baubewilligungsgebühren	27
Art. 64	Überbindung von Planungskosten	27
Art. 65	Inkrafttreten	27

Anhang

Die Gemeinde Glarus Süd erlässt gestützt auf Art. 15 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes des Kantons Glarus vom 2. Mai 2010 (RBG) das nachfolgende Baureglement (BauR):

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich und Zweck

- 1 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der haushälterischen und zweckmässigen Nutzung des Bodens sowie der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Gemeindegebietes und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 2 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.

Art. 2

Baubehörde, Bauverwaltung

- 1 Baubehörde ist das Departement Werke und Umwelt. Der Baubehörde obliegen der Vollzug dieses Baureglements sowie die Anwendung der kantonalen Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist. Die Zuständigkeiten und Befugnisse der Baubehörde und der Kommissionen nach Art. 3 richten sich nach der Gemeindeordnung.
- 2 Die Gemeinde betreibt eine Bauverwaltung mit geeignetem Fachpersonal und geeigneter technischer Infrastruktur. Die Bauverwaltung ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung all ihr übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Die Baubehörde regelt diese in einem Pflichtenheft.
- 3 Die Baubehörde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrollen usw. Dritten übertragen. Die entsprechenden Entscheidungskompetenzen verbleiben bei der Baubehörde.

Art. 3

Kommissionen, Gestaltungskommission, Beratungen

- 1 Der Gemeinderat kann ständige oder nicht ständige Kommissionen in Bau- und Planungsfragen einsetzen.
- 2 Die Gestaltungskommission ist eine ständige Kommission im Sinne der kantonalen Bauverordnung (BauV). Das Departement Werke und Umwelt ist von Amtes wegen mit einer Person in der Kommission vertreten. Die übrigen Mitglieder werden vom Gemeinderat für die gleiche Amtsperiode wie die Baubehörde gewählt. Ihr Aufgabenbereich richtet sich nach Art. 68 BauV i.V.m. Art. 46 BauR. Sie kann weitergehend beigezogen werden.

- 3 Die Mitglieder der Gestaltungskommission können max. für zwei Amtsdauern gewählt werden, in begründeten Fällen kann die Benennung verlängert werden. Es können ständige Mitglieder bezeichnet werden, wobei diese nicht in der Mehrheit sein dürfen. Die Kontinuität ist bei der Erneuerung sicherzustellen.
- 4 Die Baubehörde kann externe Fachleute zur unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beziehen.

Art. 4

Sicherung Bauland-
verfügbarkeit

- 1 Die Verfügbarkeit der Bauzone für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Übernahmerecht zugunsten der Gemeinde sichergestellt.
- 2 Im Zonenplan werden jene Bauzonenflächen speziell bezeichnet, bei denen die Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck gemäss den nachstehenden Bestimmungen gewährleistet sein muss.
- 3 Überbauen die Grundeigentümer/Grundeigentümerinnen solche Bauzonenflächen nicht bzw. stellen sie diese trotz vorhandener Nachfrage und angemessenen Preisangeboten nicht zur vorgesehenen Nutzung zur Verfügung, ist die Gemeinde unter den nachstehenden Voraussetzungen berechtigt, diesen Boden zum vollen Verkehrswert zu übernehmen:
 - a. Die betreffenden Bauzonenflächen sind seit mindestens acht Jahren im Zonenplan gekennzeichnet.
 - b. Die betreffenden Bauzonenflächen sind seit mindestens fünf Jahren baureif.
 - c. Es liegt eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauzonenflächen vor.
 - d. Die Gemeinde hat den Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen eine Frist von mindestens zwei Jahren gesetzt um die betreffenden Bauzonenflächen entweder selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen.
 - e. Die Gemeinde darf das Übernahmerecht nur ausüben, wenn sich im konkreten Anwendungsfall aufgrund einer Interessensabwägung ergibt, dass das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt.
- 4 Will die Gemeinde nach Vorliegen dieser Voraussetzungen das Übernahmerecht ausüben, teilt sie dies den Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen unter Bekanntgabe der beanspruchten Rechte und der angebotenen Entschädigung schriftlich mit. Durch diese Mitteilung entstehen ein Übernahmerecht und eine Übernahmepflicht der Gemeinde.

- 5 Können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann jede Partei bei der zuständigen Landesschatzungskommission die Durchführung des Schätzungsverfahrens verlangen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der kantonalen Enteignungsgesetzgebung, namentlich für den Eigentumsübergang und das Rückübertragungsrecht. Die im Rahmen der Ausübung des Übernahmerechtes anfallenden Aufwendungen der Gemeinde gelten als gebundene Ausgaben.
- 6 Die von der Gemeinde übernommenen Bauzonenflächen sind sobald als möglich der vorgesehenen Nutzung zuzuführen. Weiterveräusserungen haben in der Regel im Rahmen von öffentlichen Ausschreibungen zu erfolgen. In den entsprechenden Verträgen sind den bauwilligen Erwerber/innen jene Auflagen und Bedingungen zu machen, welche für die umgehende Nutzung des Bodens zum festgelegten Zonenzweck erforderlich sind (Realisierungszeitpunkt, Regelung im Falle der Weiterveräusserung, Rückkaufsrecht, Vorkaufsrecht, Konventionalstrafen bei Nichteinhaltung der Vorgaben etc.).
- 7 Die Kompetenz für die Anwendung dieser Regelung steht gemeindeintern dem Gemeinderat zu. Er ist insbesondere zuständig für die Ausübung des Übernahmerechtes und die Weiterveräusserung der übernommenen Bauzonenflächen im erwähnten Sinne. Die Weiterveräusserung erfolgt zum Selbstkostenpreis der Gemeinde (Erwerbskosten, Zinsen, Erschliessungskosten).
- 8 Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland ist die Bauverwaltung.
- 9 Der Gemeinderat ist befugt, zu diesem Artikel die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu erlassen (z.B. Organisation der Anlaufstelle für Nachfrage nach Bauland, Festlegung der Kriterien bei Veräusserungen etc.).

Art. 5

Sicherung Baulandverfügbarkeit: Rückfallklausel

- 1 Alternativ zu Art. 4 kann die Gemeinde die Sicherung der Baulandverfügbarkeit bei Neueinzonungen durch öffentlich-rechtlich festgelegte Überbauungsfristen mit automatischer Rückzonung im Falle einer Nichtüberbauung sicherstellen. Erfolgt die Überbauung nicht innert der festgelegten Frist, fällt die Einzonungsfläche ohne erneuten Beschluss der Gemeindeversammlung entschädigungslos in die bisherige Nutzungszone zurück (Rückfallklausel). Die Rückfallklausel sowie die Überbauungsfrist werden im Zonenplan festgelegt.

Art. 6

Grundlagen

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Grundordnung erforderlichen Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare oder Konzepte. Sie stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den kantonalen Fachstellen ab.

Förderung

Art. 7

- 1 Die Gemeinde kann mit geeigneten Massnahmen private Bau- und Planungsvorhaben, welche einer qualitativen Erneuerung und Innenentwicklung der Siedlungen dient (Art. 5 Abs. 1 lit. c RBG) oder Massnahmen zu Gunsten von Natur und Landschaft umfasst, fördern.

2. Kommunale Richtplanung

Organisation, Zuständigkeiten

Art. 8

- 1 Die Erarbeitung des kommunalen Richtplans erfolgt durch das zuständige Departement. Das zuständige Departement kann zur Bearbeitung einzelner Richtplaninhalte Arbeitsgruppen einsetzen. Das Departement ist zuständig für die Organisation des Mitwirkungsverfahrens.
- 2 Der Gemeinderat legt die zu bearbeitenden Richtplaninhalte fest. Er sorgt für eine geeignete Mitwirkung.
- 3 Der Erlass, die Überarbeitung sowie die Anpassung des kommunalen Richtplans bedürfen der Zustimmung der Gemeindeversammlung. Fortschreibungen können unter geeigneter Mitwirkung der Betroffenen vom Gemeinderat beschlossen werden. Bei Fortschreibungen entfällt das Mitwirkungsverfahren nach Abs. 4.
- 4 Der Richtplan ist während 30 Tagen unter Bekanntgabe der Möglichkeit zur Antragstellung im Kantonsamtsblatt öffentlich aufzulegen. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann Wünsche und Anträge stellen. Die Behandlung der Wünsche und Anträge ist in geeigneter Form schriftlich festzuhalten und bekannt zu machen. Das zuständige Departement sorgt bei Bedarf für eine angemessene Mitwirkung der Nachbargemeinden.

3. Zonenvorschriften

Bauweise

Art. 9

- 1 Grundsätzlich gilt die offene Bauweise.
- 2 Die geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden. Neue geschlossene Bauweise ist gestützt auf einen Sondernutzungsplan zulässig.

- 3 Bei bestehender geschlossener Bauweise wird der Abbruch eines Gebäudes nur bewilligt, wenn gleichzeitig die Bewilligung für einen Ersatzneubau erteilt wird oder wenn die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt. Baulücken, die durch Elementarereignisse und Brand entstehen, sind innerhalb von 3 Jahren zu schliessen.
- 4 In der Dorfkernzone sind bei geschlossener Bauweise seitlich und gegenüber Strassen und Gassen keine Grenzabstände einzuhalten. Die Länge der einzelnen Häuserzeilen wird aufgrund der bestehenden Strassenzüge bzw. den Festlegungen im Sondernutzungsplan bestimmt.

Art. 10

Bestandesgarantie innerhalb der Bauzone (Hofstatt)

- 1 Für den Erhalt, die Erneuerung, den Umbau sowie die massvolle Erweiterung und die Nutzungsänderung bestehender, rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, gelten die Bestimmungen nach Art. 61 RGB.
- 2 Werden Bauten oder Anlagen gemäss Abs. 1 durch höhere Gewalt zerstört oder innerhalb der Dorfkernzone ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise und den Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstände in ihrer bisherigen Lage und Ausdehnung und mit der bisherigen Zweckbestimmung wieder aufgebaut werden. Dies wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch für den Wiederaufbau innert drei Jahren nach Zerstörung bzw. zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird. Anpassungen an die Nutzungsart der betreffenden Zone sind zulässig.
- 3 Ein Anspruch auf Wiederaufbau besteht nur, wenn die relevanten Gebäudemasse der bestehenden Baute vor dem Abbruch bzw. innert einem Jahr nach dessen Zerstörung in einem von der Baubehörde zu genehmigenden Plan festgehalten wurden.
- 4 Die Baubehörde kann beim Wiederaufbau geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung gestatten, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 5 Vorbehalten bleiben besondere Regelungen des übergeordneten Rechts. Die Abstandsvorschriften nach Art. 51 und 52 RBG kommen nicht zur Anwendung.

Nachweis und Sicherung der
haushälterischen Bodennut-
zung

Art. 11

- 1 Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere ist eine bodensparende Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung der Bauzonen anzustreben.
- 2 Bauvorhaben (Neubauten und wesentliche Erweiterungen) haben die Mindestausnutzung gemäss Zonenschema auszuschöpfen. Bei grösseren Grundstücken, die in Etappen überbaut werden ist aufzuzeigen, wie diese Mindestnutzung im Endausbau erreicht werden kann.
- 3 Der Baugesuchsteller hat den Nachweis zu erbringen, wie die Ziele und Anforderungen gemäss Abs. 1 und 2 erfüllt und sichergestellt werden. Bei Bauvorhaben in Zonen ohne festgelegte Mindestausnutzung, gelten die Grundsätze nach Abs. 1 und 2 sinngemäss.
- 4 Erfüllt ein Bauvorhaben die Anforderungen an eine haushälterische Bodennutzung nicht, trifft die Baubehörde geeignete Massnahmen wie:
 - Auflagen in der Baubewilligung (z.B. betreffend Erschliessung oder Nutzung von Restflächen)
 - Zurückweisung des Baugesuchs zur Überarbeitung
 - Einleitung einer Sondernutzungsplanung

Art. 12

Nutzungsetappen

- 1 Die Bauzonen werden im Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung in zwei Nutzungsetappen unterteilt. Gebiete der 2. Nutzungsetappe werden im Zonenplan speziell bezeichnet, die übrigen Bauzonen gelten als 1. Nutzungsetappe. Baubewilligungen werden grundsätzlich nur für Bauvorhaben in der ersten Nutzungsetappe erteilt.
- 2 Die 2. Nutzungsetappe kann dann erschlossen bzw. baureif gemacht werden, wenn die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des Gebietes gehört, dies beantragt und die Verfügbarkeit dieses Landes im Sinne von Art. 4 des Baureglements gegeben ist.
- 3 Die 2. Nutzungsetappe kann in Teilgebiete gegliedert werden, vorausgesetzt es besteht ein Sondernutzungsplan über das Gebiet, der die zweckmässige Teilung des Gesamtgebietes nach einer Gesamtidee regelt.
- 4 Die Gemeinde sorgt im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen, dass wenn die Bebauung des Gebietes innerhalb von 5 Jahren nach Unterzeichnung des Vertrages nach Abs. 2 oder der Genehmigung des Überbauungsplanes nach Abs. 3 nicht erfolgt, das Grundstück einem Bauwilligen abgetreten oder im Tausch abgegeben wird.

Art. 13

Zonenschema

- 1 In den einzelnen Bauzonen gelten die Regelbaumasse gemäss nachfolgendem Zonenschema.
- 2 Für folgende Bauzonen werden keine Masse vorgeschrieben:
 - Zone für touristische Einrichtungen
 - Zone für Sport und Intensiverholung
 - Sonderbauzone
 - Lagerzone
 - Parkierungszone

Massgebend sind die Zonenbestimmungen, die Vorschriften angrenzender Zonen sind gebührend zu berücksichtigen. Die Empfindlichkeitsstufe ist im Zonenplan festgelegt.

	Zone	Min. AZ	Max. AZ	Max. traufseitige Fassadenhöhe¹	Max. Gesamthöhe	Max. Vollgeschosse²	Max. Gebäudelänge	Empfindlichkeitsstufe
DK A	Dorfkernzone A	-	-	13.50 m	-	4	30.00 m	III
DK B	Dorfkernzone B	-	-	10.00 m	-	3	25.00 m	III
DK C	Dorfkernzone C	-	-	7.00 m	-	2	18.00 m	III
W3	Wohnzone 3	0.60	1.00	10.00 m	-	3	25.00 m	II
W2a	Wohnzone 2A	0.50	0.70	7.50 m	-	2	18.00 m	II
W2b	Wohnzone 2B	0.40	0.55	7.00 m	-	2	15.00 m	II
WS	Spezialzone Wohnen							
FZ	Ferienhauszone							
VZ	Villenzone	Art. 17 BauR						II
MWA 3	Mischzone Wohnen und Arbeiten 3	0.65	1.00	10.0 m	-	3	25.00 m	III
MWA 2	Mischzone Wohnen und Arbeiten 2	0.50	0.60	7.50 m	-	2	18.00 m	III
ZI	Mischzone Industrieareal	-	-	-	18.00 m	-	-	III
HZ	Hotelzone	-	1.50	20.00 m ⁴	-	-	-	II
GZ	Gewerbezone	0.60	1.20	-	12.00 m	-	-	III
A	Arbeitszone	-	-	20.00 m	20.00 m	-	-	IV
ZÖBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ³	-	-	-	-	-	-	II / III

¹ Bei Abgrabungen entlang der Fassadenflucht gilt das abgegrabene Terrain als massgebendes Terrain. An Hanglagen erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe um den Zuschlag z (vgl. Art. 45).

² In Hanglagen dürfen die talseitig optisch in Erscheinung tretenden Vollgeschosse die maximale Geschosszahl gemäss Zonenschema nicht überschreiten.

³ Die Vorschriften angrenzender Zonen sind gebührend zu berücksichtigen

⁴ Vorbehalten bleiben abweichende Festlegungen im Zonenplan

3.1 Bauzonen

Art. 14

Dorfkernzone

- 1 Die zulässigen Nutzungen innerhalb der Dorfkernezone richten sich nach Art. 9 BauV. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig. Geringfügige Erweiterungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zulässig.
- 2 Die ortstypische Siedlungsstruktur und Bauweise ist zu erhalten und zu ergänzen. Sämtliche Bauvorhaben haben sich bezüglich Struktur (Stellung, Form, Volumen, Proportionen, Höhe, Dachform) und Gestaltung (Fassaden, Material, Farbe) gut in die bestehende Siedlung einzufügen.

Art. 15

Wohnzone

- 1 Die zulässigen Nutzungen innerhalb der Wohnzonen richten sich nach Art. 10 BauV.
- 2 Der Mindestwohnanteil bei Hauptbauten beträgt 80%. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen einen tieferen Wohnanteil bis mindestens 60% zulassen.

Art. 16

Spezialzone Wohnen,
Ferienhauszone

- 1 In der Spezialzone Wohnen und der Ferienhauszone gelten dieselben Nutzungsbestimmungen wie in der Wohnzone.
- 2 In Zonen nach Abs. 1 ist eine reduzierte Erschliessung zulässig, es besteht kein Anspruch auf eine vollständige Erschliessung durch die Gemeinde. Die Privaten können eine weitergehende Erschliessung als von der Gemeinde zur Verfügung gestellt auf eigene Kosten erstellen, unterhalten und betreiben.
- 3 In der Ferienhauszone sind Neubauten nur dann zulässig, wenn nachgewiesen ist, dass es sich als touristische bewirtschaftete Wohnungen im Sinne des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen handelt. Die Nutzungsbeschränkung ist bei Erteilung der Baubewilligung im Grundbuch anzumerken.

Art. 17

Villenzone

- 1 Die Villenzone umfasst architektonisch und historisch wertvolle Einzelvillen mit zugehörigen Nebengebäuden, Gartenanlagen und Aussenräumen. Sie ist für Wohnzwecke bestimmt. Nicht störende Dienstleistungsnutzungen wie reine Büronutzungen, persönliche Dienstleistungen und Beherbergungseinrichtungen sind ebenfalls zulässig.

- 2 Erweiterungen bestehender Bauten sowie Neubauten werden nur gestützt auf ein Gesamtkonzept über die gesamte Liegenschaft bewilligt. Darin ist aufzuzeigen, wie sich die Erweiterungen und Neubauten bezüglich Lage, Stellung, Grösse, Materialisierung sowie Gestaltung in die bestehende Situation einfügen. Für Neubauten gelten die maximale traufseitige Fassadenhöhe und die maximale Gebäudelänge der Wohnzone 3 als Richtmass (+/- 20 %).
- 3 Erneuerungen und Umbauten haben unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zu erfolgen.
- 4 Die Bewilligung baulicher Änderungen, Erweiterungen und Neubauten setzt eine positive Beurteilung der Gestaltungskommission voraus. Bei geschützten Bauten bedarf es der zustimmenden Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege.

Art. 18

Mischzone Wohnen
und Arbeiten

- 1 Die zulässigen Nutzungen innerhalb der Mischzone richten sich nach Art. 11 BauV.
- 2 Der Anteil an Arbeitsflächen darf 50 % der auf dem Grundstück insgesamt realisierten anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten. Nicht störende Dienstleistungsnutzungen wie reine Büronutzungen, persönliche Dienstleistungen und Beherbergungseinrichtungen sind bei der Anteilsberechnung dem Wohnen gleichgestellt.
- 3 Die Zweckbestimmung der Arbeitsflächen ist durch Anordnungen in der Baubewilligung sicherzustellen

Art. 19

Hotelzone

- 1 Die Hotelzone ist bestimmt für Hotelbetriebe und die dazugehörigen Bauten und Anlagen wie Personalunterkünfte, Sport- und Erholungsanlagen, Autoeinstellhallen und Parkplätze. In Verbindung mit der Hotelnutzung sind untergeordnet weitere Dienstleistungsnutzungen zulässig.
- 2 Zulässig ist der Wohnraum für die Hotelführung und Wohnungen gemäss Art. 8 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen.
- 3 Als Hotelbetrieb gilt ein Beherbergungsbetrieb, der Zimmer oder Suiten in der Regel tage- bzw. wochenweise gegen Entgelt zur Verfügung stellt und gleichzeitig hotelmässige Service- und Dienstleistungen anbietet (mind. Halbpension). Dem Hotelbetrieb gleichgesetzt sind angegliederte und mit diesem funktional verbundene Gastwirtschaftsbetriebe wie Restaurants, Bars und dergleichen. Derartige angegliederte Betriebe können max. 25 % der gesamthaft realisierten anrechenbaren Geschossfläche betragen.

- 4 Die zum Hotelbetrieb gehörenden Räumlichkeiten dürfen, soweit nicht unter Abs. 2 fallend, rechtlich nicht verselbständigt (keine dinglichen Rechte und keine Vermietung) werden.
- 5 Im Zonenplan bezeichnete Bereiche mit Hochbauverbot sind nur für Aussenanlagen im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb bestimmt. An- und Nebenbauten, sowie ungedeckte Anlagen im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb sind zulässig. Sind derartige Bauten und Anlagen vorgesehen, ist dies im Überbauungsplan zu regeln.
- 6 Es gilt die Überbauungsplanpflicht. Der Gemeinderat kann die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens verlangen.

Art. 20

Gewerbezone

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit zugehörigem betriebsgebundenen Wohnraum bestimmt.
- 2 Zulässig ist je Betrieb eine Betriebsleiterwohnung bei gleichzeitiger Erstellung einer existenzsichernden Betriebsfläche. Der Wohnanteil insgesamt darf 25 % der gesamten auf dem Grundstück anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten. Bestehende gewerblich genutzte Gebäude können eingerechnet werden.
- 3 Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Anordnungen in der Baubewilligung sicherzustellen.

Art. 21

Arbeitszone

- 1 Die zulässigen Nutzungen innerhalb der Arbeitszone richten sich nach Art. 12 BauV.
- 2 Nebst den eigentlichen Produktionsräumen weiter zulässig sind die Verwaltung, die Kundendienstleistung, Forschung und Entwicklung sowie Sozialräume für die Belegschaft wie Aufenthaltsräume und sanitäre Einrichtungen.
- 3 Betrifft eine mögliche Etappierung einen Baukörper, sind Foundationen und die baustatischen Erfordernisse auf das Gesamtkonzept hin zu dimensionieren oder es ist nachzuweisen, dass eine nachträgliche Verstärkung möglich ist. Die Mindesthöhe bei Hauptbauten beträgt 6.0 m.
- 4 Bei emissionslastigen Nutzungen sind die Bauten, Bauteile und Räume, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, so anzuordnen, dass die Lärmbelastung möglichst gering gehalten werden können.

- Mischzone Industrieareal
- Art. 22**
- 1 Die zulässigen Nutzungen und Nutzungsanteile richten sich nach Art. 18 BauR.
 - 2 Bei Neunutzungen und Umnutzungen mit Erweiterungen der historischen Bauten und bei Neubauten auf den historischen Arealen gilt die Überbauungsplanpflicht. Zur Erlangung der entsprechenden Projekte ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.
 - 3 Im Rahmen des Überbauungsplans kann gestützt auf das Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens von den Anteilsbestimmungen abgewichen werden.
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Art. 23**
- 1 Die zulässigen Nutzungen innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen richten sich nach Art. 13 BauV. Untergeordnete private Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie baulich verbunden sind oder einen betrieblichen Bezug haben.
 - 2 Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, dürfen nur unterhalten werden.
 - 3 Im Zonenplan kann unterschieden werden zwischen einer Zone für öffentliche Bauten und in eine Zone für öffentliche Anlagen. In der Zone für öffentliche Anlagen sind mit Ausnahme von Klein- und Anbauten keine Hochbauten erlaubt.
- Zone für Sport und Intensiverholung
- Art. 24**
- 1 Die Zone für Sport und Intensiverholung ist bestimmt für Bauten und Anlagen zu Sport und Freizeitwecken. Darunter fallen insbesondere Badeanlagen, Sport- und Mehrzweckhallen, Bauten im Zusammenhang mit dem Golfsport, Outdoor-Anlagen und vergleichbare Einrichtungen, und solche im Zusammenhang mit dem Pferdesport und der Pferdehaltung.
- Zone für touristische Einrichtungen
- Art. 25**
- 1 Die Zone für touristische Einrichtungen ist für touristische Bauten und Anlagen wie Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe, Sport- und Freizeitanlagen, Verpflegungs- und Verkaufsstätten sowie Service-Stationen im Bereich von Tal-, Mittel- und Bergstationen touristischer Transportanlagen bestimmt. Wohnraum für Betriebspersonal ist gestattet.
 - 2 Bei abgelegenen Zonen kann die Gemeinde eine besondere Regelung über die Zufahrt erlassen.
 - 3 Bei Bauvorhaben gilt das Gebot einer guten Gesamtwirkung nach Art. 47 RBG. Der Gemeinderat kann die Ausarbeitung eines Überbauungsplans verlangen.

- Art. 26**
- Freihaltezone
- 1 Die Freihaltezone umfasst die Gebiete für die Freihaltung von Flächen innerhalb des Baugebietes vor einer Überbauung zwecks Gliederung der Siedlung, der Freihaltung von Aussichtslogen oder von Waldrändern.
- Art. 27**
- Grünzone
- 1 Grünzonen dienen der Erhaltung und Schaffung von Park- und Erholungsanlagen. Kleinbauten und Anlagen sowie unterirdische Bauten sind zulässig, soweit sie dem festgelegten Zweck der Zone nicht entgegenstehen. Kleinbauten und Anlagen können in der Regel nicht mehr als eingeschossig sein.
- Art. 28**
- Sonderbauzone
- 1 Die Sonderbauzone ist für Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Erzeugung, Umwandlung, und Verteilung von Energie bestimmt.
 - 2 Die Sonderbauzone kann im Zonenplan als temporär befristet ausgewiesen werden. Für diese gelten folgende Bestimmungen:
 1. Zulässig sind Massnahmen im Zusammenhang mit Geländegestaltungen und Massnahmen an Gewässern und Installationen soweit diese im Zusammenhang mit dem Kraftwerkbau stehen.
 2. Die Flächen sind haushälterisch zu nutzen und jederzeit im maximal möglichen Ausmass der landwirtschaftlichen Nutzung zugänglich zu machen. Wo immer möglich, ist eine etappenweise Nutzung vorzusehen.
 3. Hochbauten und Installationsanlagen sind im Rahmen der geltenden Vorschriften baubewilligungspflichtig. Geländegestaltungen werden im Rahmen der energierechtlichen Bewilligung für das Kraftwerk festgelegt.
 - 3 Die temporäre Sonderbauzone im Tierfeld wird ohne weiteren Beschluss durch die Gemeindeversammlung spätestens am 31. 12. 2018 wieder der Landwirtschaftszone oder dem Gewässer zugewiesen. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die entsprechenden Flächen vollständig zu rekultivieren.
 - 4 In der Sonderbauzone gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.
- Art. 29**
- Lagerzone
- 1 Die Lagerzone ist für die vorübergehende und dauernde Lagerung von Materialien und Gütern bestimmt. Nicht zulässig ist das Lagern von umweltgefährdenden Stoffen, das Deponieren oder Zwischenlagern von Abfällen.
 - 2 Anlagen und Vorkehrungen wie Unterstände oder Einfriedungen sind zulässig, wenn sie unmittelbar dem Schutz von Materialien und Gütern dienen. Hochbauten haben sich auf das Unerlässliche zu beschränken und sind landschaftlich gut einzuordnen.

- Parkierungszone
- Art. 30**
- 1 Die Parkierungszone ist für öffentliche und private Parkierungsanlagen bestimmt.
 - 2 Parkhäuser sind nur in der Parkierungszone A zulässig. Parkhäuser sind unterirdisch oder als Unterniveaubauwerke zulässig. Andere Parkhäuser werden bewilligt, wenn hinreichende Vorschriften bezüglich Dimensionierung und Gestaltung vorliegen.
 - 3 In der Parkierungszone B sind Parkhäuser nicht zulässig und Terrainveränderungen und Untergrundanpassungen sind auf ein Minimum zu beschränken und möglichst landschaftsverträglich zu gestalten. Die Oberflächengestaltung ist so vorzunehmen, dass keine optisch negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen.

3.2 Landwirtschaftszone

- Landwirtschaftszone
- Art. 31**
- 1 Die Bestimmungen zur Landwirtschaftszone richten sich nach der eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

3.3 Weitere Zonen (Nichtbauzone)

- Zone für künftige bauliche Nutzung
- Art. 32**
- 1 Die Zone für künftige bauliche Nutzung umfasst Gebiete, die für eine spätere Erweiterung der Bauzone vorgesehen sind.
 - 2 Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung für Bauten ausserhalb der Bauzone erfüllen und dem künftigen Zonenzweck nicht entgegenstehen.
 - 3 Landumlegungen in der Zone für künftige bauliche Nutzung richten sich nach den Vorgaben des RBG.

- Campingzone
- Art. 33**
- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig wie sanitäre Anlagen, Verkaufs- und Versorgungseinrichtungen.
 - 2 Bauten und Anlagen und Bepflanzungen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen.

- 3 Das dauernde Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten oder ähnlichen Einrichtungen ist zulässig. Der Betrieb richtet sich nach der jeweiligen Campingordnung.
- 4 Zeitlich befristete Zeltlager können vom Gemeinderat ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

Art. 34

Abbau- und Deponiezone

- 1 Es gelten die Bestimmungen nach Art. 21 bzw. 22 BauV. Deponiezone dienen der Errichtung von Inertstoffdeponien für die Beseitigung von unverschmutztem Aushub-, Ausbruch- und Abraummateriale.
- 2 Befristete Festlegungen sind speziell zu bezeichnen.
- 3 Bei befristeten Festlegungen sind im Zonenplan Zeitpunkt des Rückfalls und die Zonenzuweisung nach Rückfall anzugeben. Der Rückfall erfolgt entschädigungslos und ohne weiteren Beschluss der Gemeindeversammlung zum im Zonenplan angegebenen Zeitpunkt.

Art. 35

Wintersportzone

- 1 Die Wintersportzone umfasst das zur Ausübung des Schneesports erforderliche Gelände.
- 2 Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen sowie Nutzungen wie Pflanzungen und Düngungen dürfen die Ausübung des Schneesports nicht beeinträchtigen. Einfriedungen im Bereich von Pisten sind während der üblichen Wintersaison zu entfernen.
- 3 Standortgebundene Bauten und Anlagen für den Schneesport sind zulässig. Die Errichtung und der Betrieb von Transportanlagen richten sich nach den umwelt- und konzessionsrechtlichen Bestimmungen.
- 4 Bauten und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt werden können, gut ins das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlagenteile, die das massgebende Terrain überragen, sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.
- 5 Es besteht ein allgemeines Zutrittsrecht. Die maschinelle Präparierung von Pisten und weitere Anlagen zur Ausübung des Schneesports innerhalb der Wintersportzone sind zulässig. Weitergehende Eingriffe wie die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen können bewilligt werden.

- 6 Wo sich die Wintersportzone und die Naturschutzzone überlagern, darf die Pistepräparierung zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen und erst ab einer minimalen Schneehöhe von 30 cm erfolgen.
- 7 Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Schneesports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, sind von einer Fachperson zu beurteilen und von den vom Schneesport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Tourismusorganisationen, Skischulen zu beheben und zu entschädigen.
- 8 Können sich die Betroffenen nicht einigen, regelt die Gemeinde das Verfahren für die Beurteilung und Entschädigung von Schäden und Ertragsausfällen gemäss Absatz 7. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über die Freihaltung des Geländes zur Ausübung des Skisports.

Art. 36

Zone für Sport und Extensiverholung

- 1 Die Zone für Sport und Extensiverholung umfasst jene Gebiete, die für die sportliche Betätigung und die Erholung in der Landschaft bestimmt sind. Die Zone umfasst im Weiteren bestehende, dem Tourismus dienende Ausflugs-gaststätten ausserhalb der Bauzone sowie Freizeiteinrichtungen. Die genaue Zweckbestimmung ist im Zonenplan bezeichnet.
- 2 Zulässig sind Bauten und Anlagen die sportlichen Zwecken oder der Erholung dienen, wie Rast- und Picknickplätze, offene Flächen für den Golfsport oder Badeseen.
- 3 Zonen mit der Zweckbestimmung Ausflugs-gaststätte dienen dem Erhalt, Erneuerung und Erweiterung bestehender Gaststätten. Wohnungen für Betriebsinhaber und Personal sind gestattet. Bei Erweiterungen des Gebäudevolumens kann der Gemeinderat die Erstellung eines Überbauungsplans einfordern.
- 4 Bauten und Anlagen dürfen nur auf der Basis eines Konzepts für das Gesamtgebiet der entsprechenden Zone bewilligt werden. Die Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Terrainveränderungen sind auf das Notwendige zu beschränken.

3.4 Schutzzonen

Art. 37

Naturschutzzone

- 1 Naturschutz-zonen umfassen naturnahe Lebensräume (Biotope) und weitere naturnahe Standorte, die sich durch Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnet, sowie wertvolle geologische oder erdgeschichtliche Bildungen (Geotope).

- 2 Neue Bauten und Anlagen und Eingriffe wie Ent- und Bewässerungen und Düngungen sind nicht gestattet. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen erneuert werden.
- 3 Bauliche Eingriffe im Zusammenhang mit einer Renaturierung oder Revitalisierung sowie eine angepasste landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der Bewirtschaftungs- und Pflegemassnahmen sind zulässig. Vorbehalten bleiben abweichende Anordnungen nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung sowie den Bewirtschaftungsverträgen.

Art. 37.1

Landschaftsschutzzone

- 1 Landschaftsschutzzonen umfassen Landschaften von besonderer Schönheit und Eigenart oder mit ökologischer Funktion.
- 2 Neue Bauten und Anlagen sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Eingriffe zur Revitalisierung oder Aufwertung, unterirdische Leitungen, land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen, sofern deren Erstellung innerhalb der Landschaftsschutzzone erforderlich und angrenzend nicht zumutbar ist, sowie Hochgebirgsunterkünfte.
- 3 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Bundesrechts erneuert, teilweise geändert und innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens massvoll erweitert werden.
- 4 Für die Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung innerhalb der Landschaftsschutzzone gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.
Für den Perimeter des UNESCO-Weltnaturerbe (Tektonik-Arena) gelten überdies die Bestimmungen gemäss der Vereinbarung über den gemeinsamen Schutz des Unesco-Weltnaturerbes „Glerner Hauptüberschiebung“ zwischen den beteiligten Gemeinden.

Art. 37.2

Ortsbild- und Umgebungsschutzzone

- 1 Die Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen umfassen Ortsteile, Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie deren Umgebungsflächen, welche aufgrund ihrer Lage, Stellung, Bausubstanz oder äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2 Neubauten und wesentliche Umbauten sind, soweit nicht im Zuständigkeitsbereich der kantonalen Behörde, durch die Gestaltungskommission zu beurteilen. Gestützt auf die Beurteilung kann die Baubehörde Auflagen erlassen.

Gefahrenzonen

Art. 37.3

- 1 Der Zonenplan legt die Gefahrenzonen innerhalb der Bauzone fest. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone ist der Nachweis zu erbringen, dass am gewählten Standort keine Naturgefahren zu erwarten sind oder solch durch geeignete Massnahmen abgewendet werden können.
- 2 Gefahrenzonen umfassen Flächen innerhalb des Baugebietes, die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden in eine Gefahrenzone mit erheblicher Gefährdung (Gefahrenzone 1), eine Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung (Gefahrenzone 2) und eine Gefahrenzone mit geringer Gefährdung (Gefahrenzone 3) unterteilt.
- 3 In der Gefahrenzone 1 dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen nur erneuert werden. In Bauwerken wie Dämmen und dergleichen, die zum Schutze von Siedlungen errichtet werden, können gestützt auf ein Gesamtkonzept standortgebundene Nutzungen bewilligt werden.
- 4 In der Gefahrenzone 2 bedürfen neue Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, besonderer baulicher Schutzmassnahmen. Bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden sind die erforderlichen Schutzmassnahmen für das ganze Gebäude zu treffen.
- 5 In der Gefahrenzone 3 dürfen Bauten und Anlagen mit hohem Gefahren- und Schadenpotenzial (z. B. Tanklager, Lager für umweltgefährdende Stoffe) nur errichtet und umgebaut werden, wenn die Schutzdefizite mittels geeigneter Schutzmassnahmen beseitigt werden.
- 6 Bauten und Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, bedürfen in Gefahrenzonen eines angemessenen Objektschutzes.

4. Überbauungsplan

Art. 38

Überbauungsplanpflicht

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Überbauungsplanpflicht werden Bauten und Anlagen nur gestützt auf einen rechtskräftigen Überbauungsplan bewilligt.
- 2 Das Planungsgebiet kann auf weitere Grundstücke innerhalb des Baugebietes oder ausserhalb des Baugebietes ausgedehnt werden, falls die Planung dies erfordert.
- 3 Überbauungspläne können auch ausserhalb von Gebieten mit Überbauungsplanpflicht erlassen werden, wenn dies zur Umsetzung der Grundordnung er-

forderlich ist oder wenn es sich um ein Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen im Sinne von Art. 46 RBG handelt.

- 4 Die minimale Arealgrösse für den Erlass eines Überbauungsplans beträgt 2'000 m². Davon abgewichen werden kann im Falle von Abs. 3 vorstehend.

Art. 39

Überbauungsplanpflicht mit besonderen Zielen und Rahmenbedingungen

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Überbauungsplanpflicht mit besonderen Zielen und Rahmenbedingungen sind die maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) pro Parzelle im Überbauungsplan festzulegen und entsprechende Baubereiche zu bezeichnen. Jedem Grundstück innerhalb des Überbauungsplanperimeters steht grundsätzlich mindestens ein Baustandort zu.
- 2 Bauten und Anlagen werden nur gestützt auf einen rechtskräftigen Überbauungsplan bewilligt. Mit dem Überbauungsplan ist sicherzustellen, dass Bauten und Anlagen mittels Festlegung von Baubereichen an geeigneten Lagen räumlich konzentriert werden. Als geeignete Lagen gelten insbesondere bereits erschlossene oder an bereits überbaute Parzellen angrenzende Gebiete.
- 3 Im Überbauungsplan sind die weiteren, nicht für die Bebauung, die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung der Bauten erforderlichen Flächen zu bezeichnen. Diese Flächen müssen insgesamt mindestens 50% der bisherigen Bauzonenfläche innerhalb der Überbauungsplanperimeter umfassen und fallen nach Inkrafttreten des Überbauungsplans der Landwirtschaftszone zu. Der Rückfall erfolgt ohne weiteren Beschluss der Gemeindeversammlung.
- 4 Die Überbauungspläne sind innert 5 Jahren nach Genehmigung der Überbauungsplanpflicht im Zonenplan von Amtes wegen zu erlassen.

Art. 40

Abweichungen von der Regelbauweise

- 1 Mit dem Überbauungsplan kann unter Einhaltung der zonengemässen Nutzungsart von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein ortsbaulich und architektonisch besseres Ergebnis verwirklicht wird und dies im öffentlichen Interesse liegt. Es können folgende Abweichungen von der Regelbauweise gewährt werden:
 1. Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken innerhalb des Überbauungsplanperimeters können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Überbauungsplanperimeters gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
 2. Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.

3. Die maximale Ausnutzungsziffer kann um maximal 10 % erhöht werden (Ausnutzungsbonus).
4. Die Gesamt- und Fassadenhöhen können bei guter Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur um max. 1 Vollgeschoss erhöht werden.
5. Von den Vorschriften der Dachgestaltung kann abgewichen werden.

Art. 41

Zuständigkeit

1. Zuständig für den Erlass und die Änderung von Überbauungsplänen ist der Gemeinderat. Das Verfahren für den Erlass und die Änderung richtet sich nach Art. 24ff RBG.
2. Für den Erlass und die Änderung von Baulinienplänen gelten die Bestimmungen von Abs. 1 sinngemäss.

5. Bauvorschriften

5.1 Begriffsbestimmungen

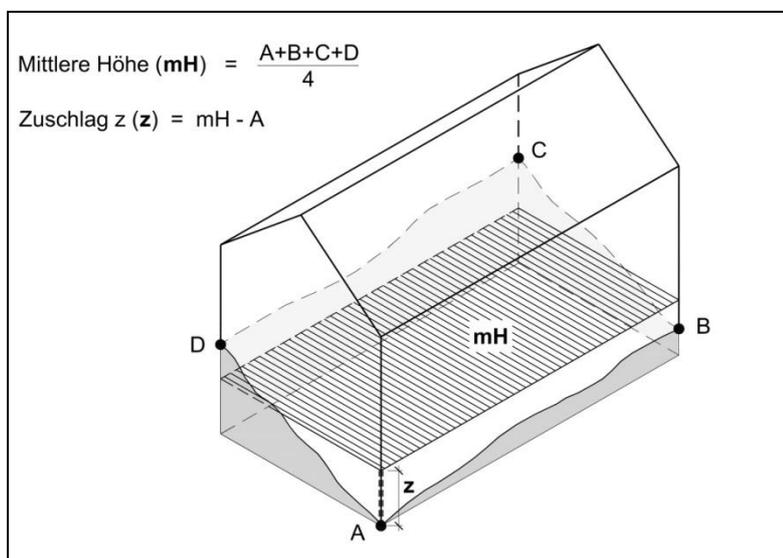
Art. 42

Zulässige Masse für Begriffe nach BauV

Baute / Bauteil (vgl. Anhang BauR)	Masse
An- und Nebenbauten sowie Kleinbauten (Art. 33 und 34 BauV)	<ul style="list-style-type: none"> - Max. zulässige traufseitige Fassadenhöhe: 3.30 m - Max. Grundfläche: 50 m²
Unterniveaubauten UNB (Art. 36 BauV)	<ul style="list-style-type: none"> - Max. Durchschnittsmass b für das Hinausragen der UNB: 0.90 m - Max. Mass f über dem massgebenden Terrain: 2.50 m
Vorspringende Gebäudeteile (Art. 40 BauV)	<ul style="list-style-type: none"> - Max. zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.00 m - Max. zulässiges Mass b für die Breite: 3.50 m - Max. zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts: 1/3
Untergeschoss UG (Art. 50 BauV)	<ul style="list-style-type: none"> - Max. Durchschnittsmass b für das Hinausragen des UG: 1.00 m
Dachgeschoss (Art. 51 BauV)	<ul style="list-style-type: none"> - Max. zulässige Kniestockhöhe: 1.20 m
Attikageschoss (Art. 52 BauV)	<ul style="list-style-type: none"> - Min. Mass a für die Zurückversetzung gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses: 3.00 bei mindestens 2 Fassaden

- Art. 43**
- Gebäuelänge
- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain überragen, dürfen die Gebäuelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
 - 2 Werden zwei oder mehr selbstständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser), darf die Gebäuelänge in allen Bauzonen um insgesamt maximal 6.00 m überschritten werden.
 - 3 Die Länge einer unterirdischen Baute beziehungsweise des unterirdischen Teils einer Unterniveaubaute ist nicht beschränkt.
 - 4 Anbauten werden bei der Ermittlung der Gebäuelänge nicht angerechnet.
- Art. 44**
- Grenzabstände
- 1 Die einzuhaltenden Grenzabstände richten sich nach den Bestimmungen des RBG.
 - 2 Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überschreiten unterliegen keinen Abstandsvorschriften.
 - 3 Für jene Teile von Unterniveaubauten die das massgebende Terrain überragen, gelten die Abstandsvorschriften von An- und Nebenbauten.
- Art. 45**
- Gesamthöhe und traufseitige Fassadenhöhe
- 1 Die Gesamthöhe und die traufseitige Fassadenhöhe von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Bei Flachdachbauten gilt die traufseitige Fassadenhöhe gemäss Zonenschema für alle Fassaden. Ein zusätzliches Attikageschoss ist im Umfang einer normalen Geschosshöhe zulässig. Die Gesamthöhe ist einzuhalten.
 - 2 Bei Abgrabungen gilt für die Fassadenhöhe im Bereich der Fassadenflucht das abgegrabene Terrain als massgebliches Terrain; ausgenommen hiervon sind Abgrabungen für Tiefgarageneinfahrten.
 - 3 Bei Gebäuden in Hanglage (ab 5° mittlere Hangneigung) erhöht sich die maximal zulässige Fassadenhöhe an der Talfassade um den Zuschlag z.
 - 4 Der Zuschlag z entspricht der Differenz zwischen der mittleren Höhe in m ü. M. aller Hauptgebäudeecken (A, B, C, D) und der Höhe der tiefstgelegenen Hauptgebäudeecke (A) entlang der Fassadenlinie.
 - 5 Der Zuschlag z beträgt maximal 2.50 m.

- 6 Bei Gebäuden, die in der Situation um mindestens 3.00 m gestaffelt sind, werden die Gesamt- und Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.



5.2 Anforderungen an Bauten und Anlagen

Art. 46

Gute Gesamtwirkung

- 1 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere hinsichtlich einer guten Gesamtwirkung nach Art. 67 BauV, nicht genügen, werden zur Überarbeitung zurückgewiesen. Zur Überarbeitung kann die Baubehörde den Beizug der Gestaltungsberatung oder der Gestaltungskommission verlangen.

Art. 47

Schützenswerte Bauten

- 1 Schutzobjekte nach Art. 15 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung sind integral zu erhalten. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung eines Gebäudes oder einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Die Bewilligung erfordert die Zustimmung der kantonalen Behörden.
- 2 Als Inventarobjekte bezeichnete Bauten und Anlagen sind zu erhalten. Bei Bauvorhaben sind Schutzabklärungen gemäss den Schutzziele im kantonalen Inventar vorzunehmen. Bauvorhaben sind fachlich zu begleiten. Die Bewilligung erfordert ein Fachgutachten der kantonalen Behörde, dieses ist behördenverbindlich.
- 3 Als „Verzeichnisobjekt“ bezeichnete Bauten und Anlagen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Werden sie ersetzt hat der Neubau mindestens eine überdurch-

schnittliche ortsbildnerische und baukünstlerische Qualität aufzuweisen, welche dem ersetzten Bau entspricht. Die Gemeinde kann ein Fachgutachten der kantonalen Behörde einholen.

- 4 Befinden sich die Vorhaben in einem Ortsbildbereich gemäss ISOS oder in einer im Zonenplan bezeichneten Ortsbildschutzzone ist darauf entsprechend Rücksicht zu nehmen. Die Bewilligung von Bauvorhaben in Ortsbildbereichen gemäss ISOS erfordert ein Fachgutachten der kantonalen Behörde.
- 5 Bauvorhaben an schützenswerten Bauten und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Die Baubehörde legt bei Bauvorhaben nach Abs. 2 und Abs. 3 die angemessene fachliche Begleitung fest. Unter Beizug der Denkmalpflege bzw. der Gestaltungskommission legt sie Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.

Art. 48

Dachgestaltung

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen. Die Dacheindeckung ist in dunkler Farbgebung auszuführen.
- 2 Die Dächer von Hauptbauten sind in den Dorfkernzonen, den Wohnzonen, den Mischzonen, der Spezialzone Wohnen und der Ferienhauszone grundsätzlich als Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 45° alter Teilung auszubilden. In den anderen Zonen sind auch andere Dachformen, insbesondere Flachdächer zulässig. Für An-, Klein- und Nebenbauten sind in sämtlichen Zonen Flachdächer zulässig.
- 3 Gestützt auf eine positive Beurteilung der Gestaltungskommission können auch andere Dachformen bewilligt werden. Eine Abweichung von der Regeldachform ist dann möglich, wenn unter Berücksichtigung des umliegenden Gebietes die Homogenität im Ortsbild nach wie vor gewährt ist, keine anderweitige Beeinträchtigung des Ortsbildes entsteht oder kein öffentliches Interesse dagegensteht.
- 4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachgestaltung zu integrieren und dürfen in der Summe 1/3 der dazugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei Reihenhäusern kann die Baubehörde diesen Anteil auf maximal 1/2 erhöhen, wenn dies für eine angemessene Belichtung erforderlich ist. Dachaufbauten dürfen die Dachfläche um maximal 2.00 m überragen. Die maximal zulässige Glasfläche von Dachfenstern beträgt pro Fenster 1.90 m².

- Art. 49**
- Einfriedungen, Pflanzungen
- 1 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen. Innerhalb von Wohnquartieren ist eine einheitliche Gestaltung der Einfriedungen anzustreben, wobei auch generell auf Einfriedungen verzichtet werden kann. Vorbehalten bleiben allfällige privatrechtliche Friedpflichten.
 - 2 Beeinträchtigen Pflanzen die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde deren Beseitigung anordnen. Die Grenzabstände von Pflanzen richten sich nach den Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB).
 - 3 Für bestehende Freizeitgärten innerhalb der Bauzone, welche infolge Überbauung aufgehoben werden müssen, sorgt die Gemeinde bei Bedarf für einen Ersatzstandort an geeigneter Lage.
- Art. 50**
- Terrainveränderungen
- 1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das Unerlässliche zu beschränken und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- Art. 51**
- Reklamen, Antennen
- 1 Reklamen sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Auf öffentlichem Grund dürfen Plakate nur an den von der Baubehörde bezeichneten Standorten angebracht werden.
 - 2 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Baubehörde kann bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.
- Art. 52**
- Sicherheit und Hygiene
- 1 Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen und zu unterhalten. Hauptwohnräume müssen genügend belichtet und lüftbar sein.

Solaranlagen

Art. 53

- 1 Das Erstellen von Solaranlagen richtet sich grundsätzlich nach den Vorschriften des Bundesrechts (Art. 18a RPG und Art. 32a und 32b RPV).
- 2 Das Erstellen von Solaranlagen in der Dorfkernzone und im Ortsbildschutzbereich sowie an schützenswerten Bauten gemäss Zonenplan ist bewilligungspflichtig. Für solche Anlagen gelten ergänzend zu den Vorschriften des Bundes folgende Voraussetzungen:
 1. Die Anordnung der Solaranlagen soll wenn immer möglich auf Klein- und Anbauten oder in zweiter Priorität auf der strassenabgewandten Seite des Hauptgebäudes erfolgen.
 2. Grundsätzlich ist nur die Indachmontage zulässig. Eine flächenbündige Aufdachmontage ist bei einer nachträglichen Erstellung der Solaranlage, d.h. wenn keine anderen baulichen Massnahmen an der Dachhaut erfolgen, erlaubt.

Immissionen bei Bauarbeiten

Art. 54

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenige Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten sind. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen.

6. Erschliessungsvorschriften

Art. 55

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- 1 Die minimal zu erstellende Anzahl Pflichtparkplätze bei Neubauten sowie bei Erweiterungen und Umbauten bestehender Bauten richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 71 BauV.
- 2 Ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse die Erstellung der Pflichtparkplätze auf eigenem oder durch vertragliche Vereinbarungen gesichertem fremdem Boden nicht möglich, ist für die fehlenden Abstellplätze eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.

- 3 Der Gemeinderat kann die Anzahl Pflichtparkplätze herabsetzen, wenn der Schutz des Ortsbildes oder andere wichtige öffentliche Interessen dies erfordern. Für fehlende Abstellplätze ist eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 4 Die Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz Fr. 5'000.-. Die Ersatzabgabe ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vor Baubeginn zu bezahlen. Von der Ersatzabgabe befreit sind Braunwald und Bauzonen mit reduzierter Erschliessung. Der Ertrag der Abgaben ist für die Erstellung öffentlicher Parkplätze oder für die Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu verwenden.

Art. 56

Garagen und Ausfahrten

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf Gemeindestrassen müssen in der Regel einen Vorplatz von mindestens 5.00 m Länge aufweisen.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12 % aufweisen. Bei Ausfahrten auf Gemeindestrassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5 % und von mindestens 4.00 m Länge vorhanden sein.

Art. 57

Erschliessung

- 1 Im Erschliessungsreglement werden die Bemessungsgrundlagen und die Tarife für Beiträge an die Erschliessungsanlagen, die Modalitäten der Erhebung der Grundeigentümerbeiträge (Schuldpflicht, Fälligkeit, Stundung usw.) sowie die Voraussetzungen für die Übernahme privater Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde geregelt. Im Erschliessungsreglement können weitere Bestimmungen zur Erstellung und dem Betrieb von Erschliessungsanlagen durch öffentlich-rechtliche oder private Versorgungswerke erlassen werden.
- 2 Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Erstellung der Feinerschliessung ab, kann sie die Antragstellenden ermächtigen, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen selber zu erstellen. Die notwendigen Standards sowie die Kostenregelung werden in einem Erschliessungsvertrag festgelegt.

Art. 58

Schneeräumung

- 1 Die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen werden während des Winters von der Gemeinde offengehalten, soweit es den öffentlichen Bedürfnissen entspricht.
- 2 Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglicher Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzenden privaten Grundstücken abzulagern. Die betroffenen Grundstücke sind von der Gemeinde nach der Schneeschmelze von Split und Abfällen zu reinigen. Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.

7. Baubewilligungsverfahren

Art. 59

Anzeigepflicht

- 1 Bauvorhaben sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen. Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.
- 2 Die Baubehörde entscheidet, ob es sich um ein bewilligungspflichtiges Vorhaben nach Art. 73 BauV, ein Anwendungsfall für das Meldeverfahren nach Art. 74 BauV oder ein nicht bewilligungspflichtiges Vorhaben nach Art. 75 BauV handelt. Die Baubehörde (Gemeinde) teilt dies der Bauherrschaft innert 10 Arbeitstagen seit Anzeige des Vorhabens schriftlich mit.
- 3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des Verfahrens für Bauten ausserhalb der Bauzone und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.
- 4 Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen im kantonalen Recht.

Art. 60

Meldeverfahren

- 1 Sämtliche Bauvorhaben gemäss Art. 74 BauV werden dem Meldeverfahren unterstellt.

Art. 61

Beseitigungsrevers

- 1 Werden Bauten und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise gestützt auf Art. 60 RBG für eine beschränkte Dauer bewilligt, kann die Bewilligung vom Abschluss einer Vereinbarung abhängig gemacht werden, worin sich die betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer verpflichten, auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen (Revers).

8. Schlussbestimmungen

Art. 62

Vollzug

- 1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Reglement, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.

- 2 Die Baubehörde kann Ausführungsbestimmungen sowie bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien erlassen.

Art. 63

Baubewilligungsgebühren

- 1 Für den Aufwand im Baubewilligungsverfahren und weiteren baupolizeilichen Verfahren werden Gebühren erhoben.
- 2 Der Gemeinderat erlässt einen Gebührentarif.

Art. 64

Überbindung von Planungskosten

- 1 Die Erarbeitung von Sondernutzungsplänen und Teilzonenplänen werden gestützt auf Art. 44 Abs. 2 RBG von einer angemessenen Kostenbeteiligung jener Grundeigentümer abhängig gemacht, welche in besonderem Mass aus der Planung Vorteile ziehen.

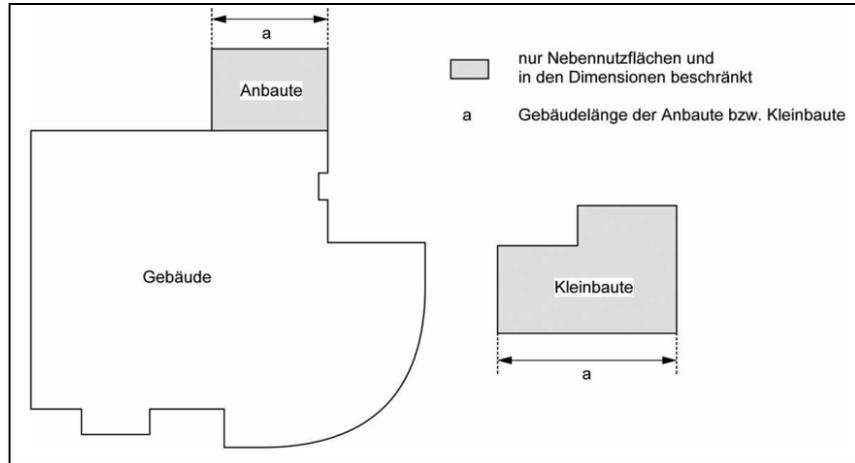
Art. 65

Inkrafttreten

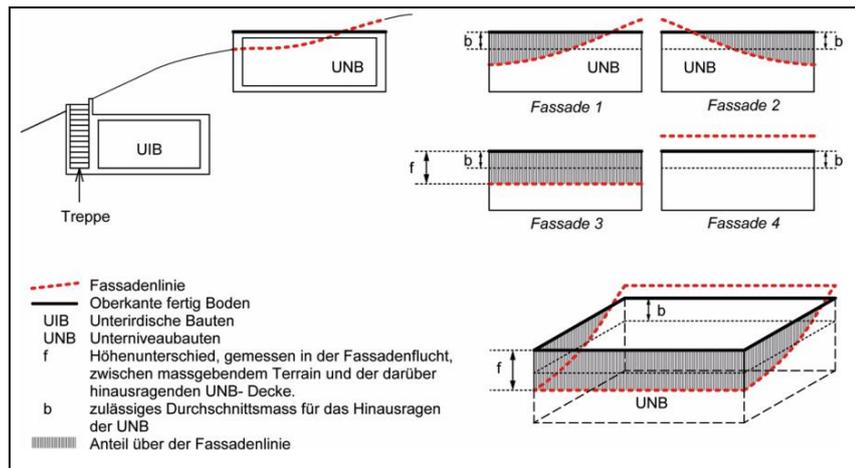
- 1 Das vorliegende Baureglement tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch das kantonale Departement in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, welche nach dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baureglements eingereicht werden.
- 3 Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften, insbesondere die Bauordnungen/Baureglements der ehemaligen Gemeinden (in alphabetischer Reihenfolge) Betschwanden, Braunwald, Elm, Engi, Haslen, Linthal, Luchsingen, Matt, Mitlödi, Rüri, Schwanden, Schwändi und Sool. als aufgehoben.

Anhang 1: Skizzen zu Begriffsbestimmungen (Auszug Bauverordnung)

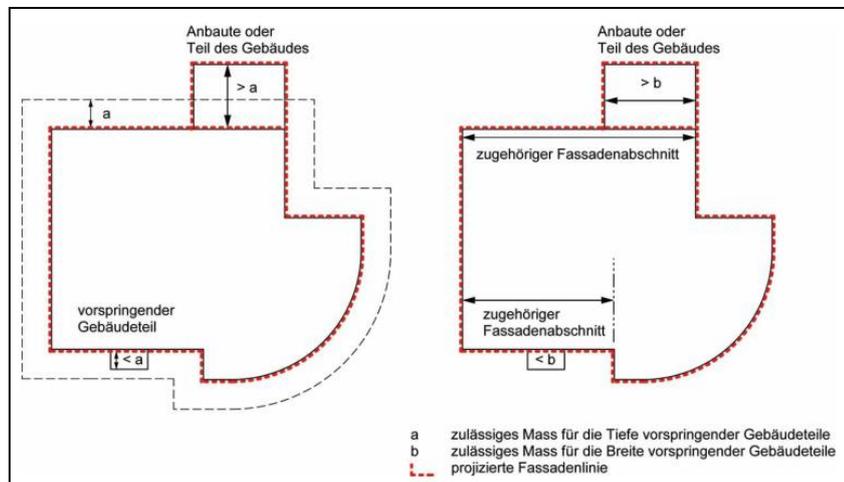
An- und Kleinbauten (Art. 34 BauV)



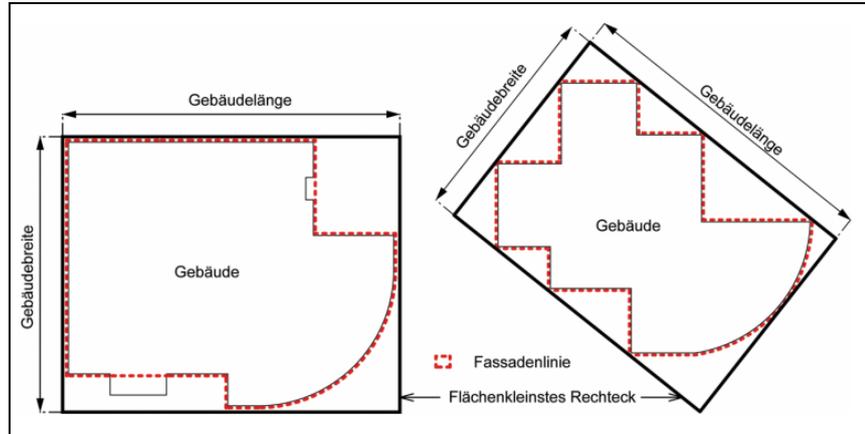
Unterniveaubauten (Art. 36 BauV)



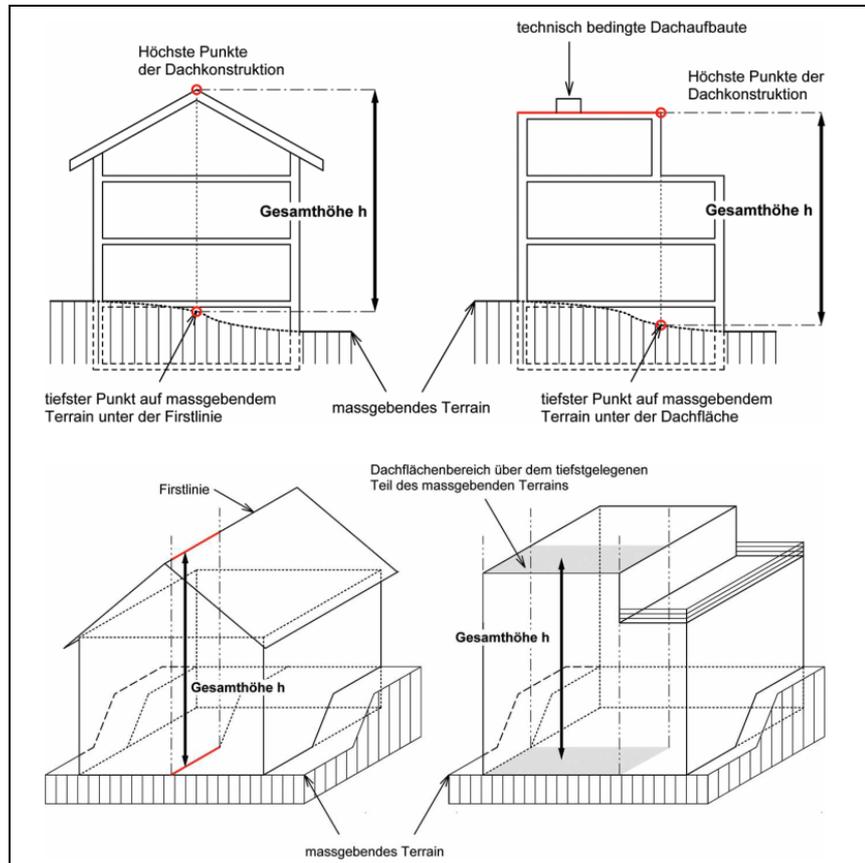
Vorspringende Gebäudeteile (Art. 40 BauV)



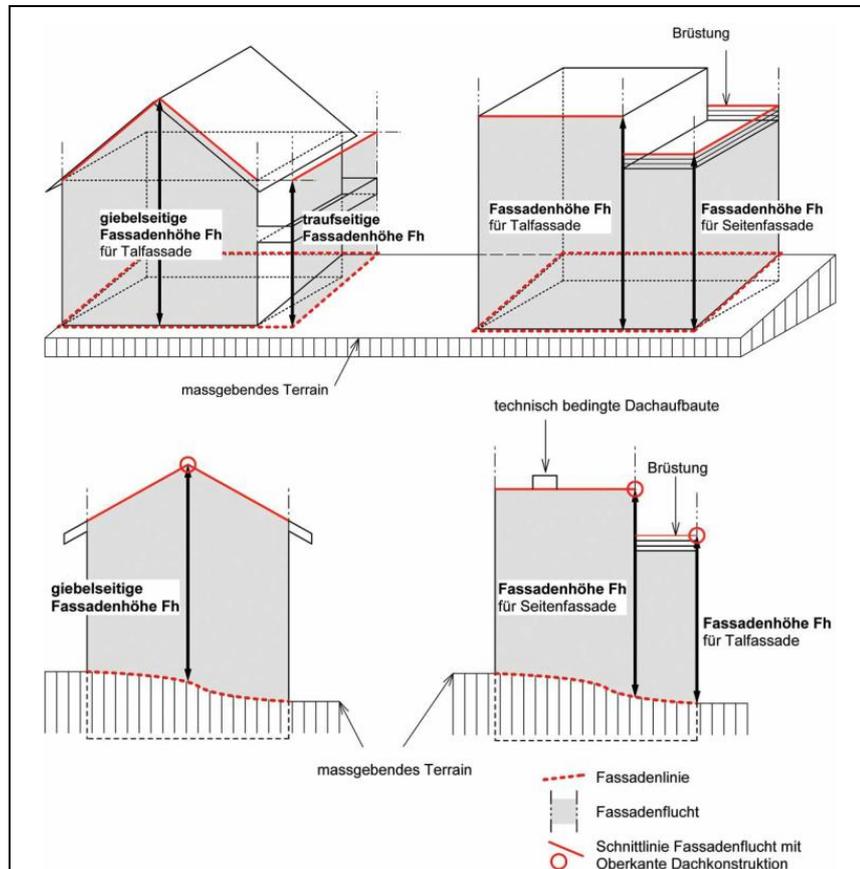
Gebäudelänge (Art. 42 BauV)



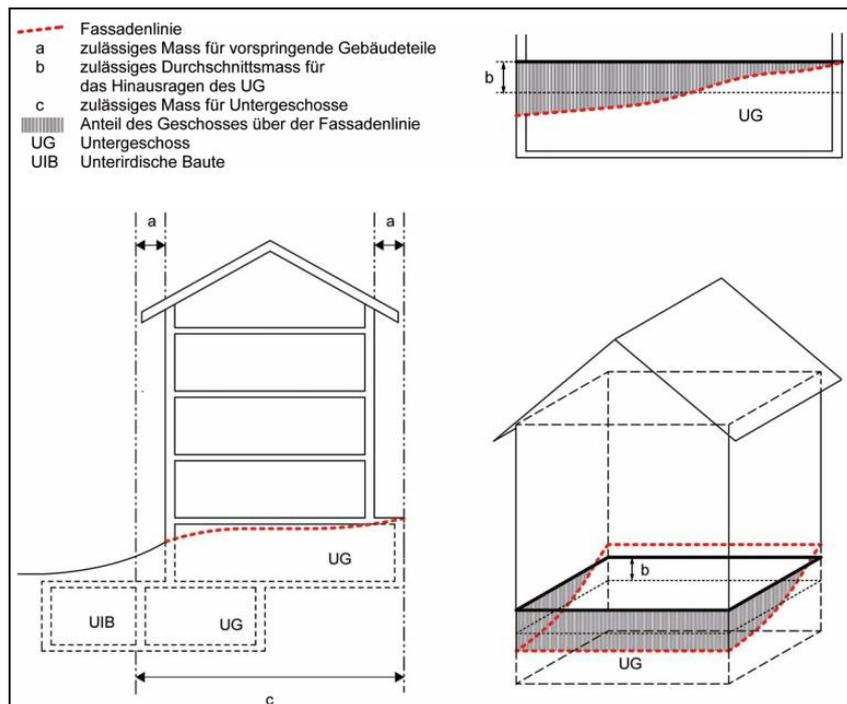
Gesamthöhe (Art. 44 BauV)



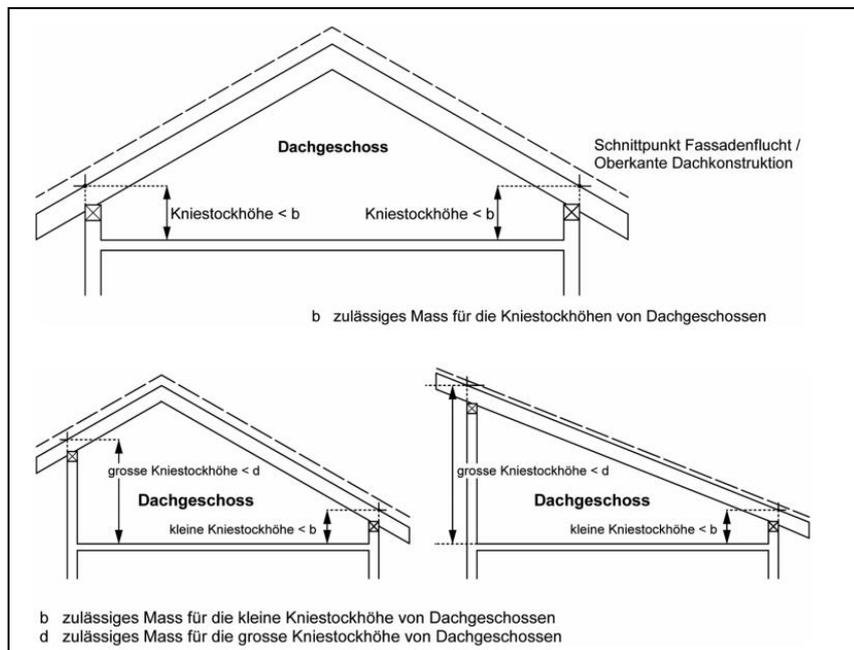
Fassadenhöhe (Art. 45 BauV)



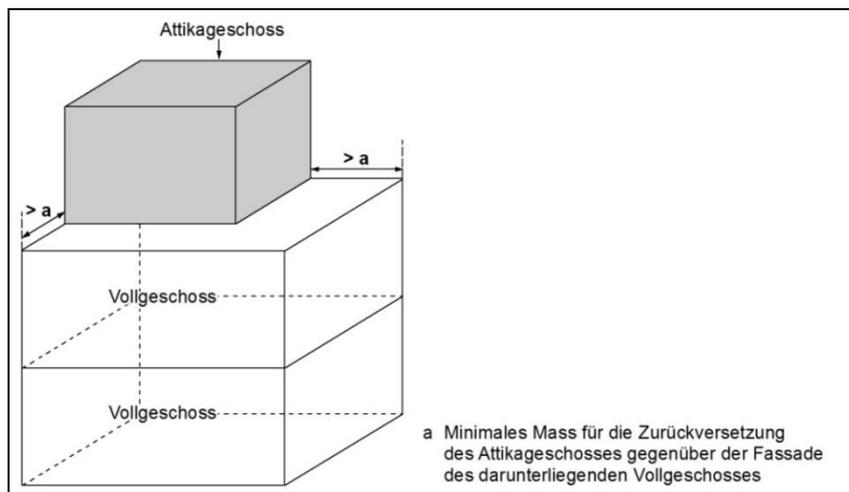
Untergeschoss (Art. 50 BauV)



Dachgeschoss (Art. 51 BauV)



Attikageschoss (Art. 52 BauV, Skizze angepasst)



Anhang 2: Auszug EG ZGB betreffend Grenzabstände von Pflanzen

(Stand 1. September 2014)

Art. 130

¹ Vorbehältlich der Bestimmungen über Waldungen (Art. 13) darf der Eigentümer eines Grundstückes Bäume nicht näher als in einer Entfernung von 4,2 Metern von der Grenze des nachbarlichen Eigentums pflanzen und aufwachsen lassen.

² Hievon sind einzig ausgenommen niedere Gartenbäume und Gesträuche, welche jedoch auf Verlangen des Nachbars alljährlich im Herbst bis auf 4,2 Meter Höhe zurückgeschnitten werden müssen.